

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 24 dias do mês de março de 2026, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, nesta cidade e Comarca de São Paulo, na Rua Inácio Xavier, nº 112, Jardim Consórcio, em cumprimento ao mandado nº 003.2026/003813-3 do MM. Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional III – Jabaquara, extraído dos autos nº 0003268-19.2024.8.26.0003, que Fernanda Mariko Tanabe Hilst Izar move em desfavor de José Renato Hilst Izar, e, observadas as formalidades legais, procedi à avaliação, **POR ESTIMATIVA** (tendo em vista a ausência de conhecimentos técnicos específicos na seara de avaliação de imóveis), do imóvel de matrícula nº 23.893 que apresenta as seguintes características:

- no térreo, o imóvel possui: sala, cozinha, despensa com armários e lavanderia, quarto com lavabo, lavabo e garagem;
- no 2º pavimento, o imóvel possui: três quartos, sendo duas suítes, e um banheiro.

Esclareço que, conforme informações prestadas pelo Sr. Paulo, vizinho que, a pedido do Executado, acompanhou a diligência, o imóvel foi e está sendo alvo de invasão, furto e vandalismo, pois está desocupado, encontrando-se nas condições de conservação evidenciadas nas fotografias anexas.

A estimativa de preço foi realizada com base na comparação do imóvel objeto da diligência com outros 3 (três) imóveis - com características assemelhadas - postos à venda em *site* de imobiliária e situados no mesmo logradouro, obtendo-se o preço médio do metro quadro na localidade e multiplicando o valor apurado pela metragem do imóvel em questão.

- O primeiro imóvel consultado (<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-marajoara-150m2-RS685000/id-33089320/>) está anunciado por R\$ 685.000,00 e possui 150 m², de modo que o valor do m² corresponde a R\$ 4.566,66;
- O segundo imóvel consultado (<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-marajoara-220m2-RS950000/id-29064182/>) está anunciado por R\$ 950.000,00 e possui 220 m², de modo que o valor do m² corresponde a R\$ 4.318,18;
- O terceiro imóvel consultado (<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-5-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-jardim-marajoara-116m2-RS675000/id-8421770/>) está anunciado por R\$ 675.000,00 e possui 116 m², de modo que o valor do m² corresponde a R\$ 5.818,96.

Realizando a média do valor do metro quadrado dos três imóveis consultados, obtém-se o valor médio do metro quadrado na localidade equivalente a R\$ 4.901,26.

Multiplicando-se o valor médio do metro quadrado na localidade (R\$ 4.901,26) pela metragem do imóvel objeto do mandado (125 m²), obtém-se o valor estimado do imóvel de R\$ 612.657,50.

Ocorre que, conforme se extrai das fotografias que acompanham o presente auto, diferentemente dos imóveis que serviram de parâmetro para estimativa do preço médio de mercado do metro quadrado na localidade, o imóvel objeto do mandado necessita de reformas para que passe a apresentar condições de habitabilidade, sendo que, segundo alegado pelo Sr. Paulo, em virtude de vandalismo/furto, até mesmo a parte elétrica do bem foi danificada, de modo que **estimo** o valor do imóvel em **R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais)**.

Para constar lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Julia Weitz

Oficial de Justiça





































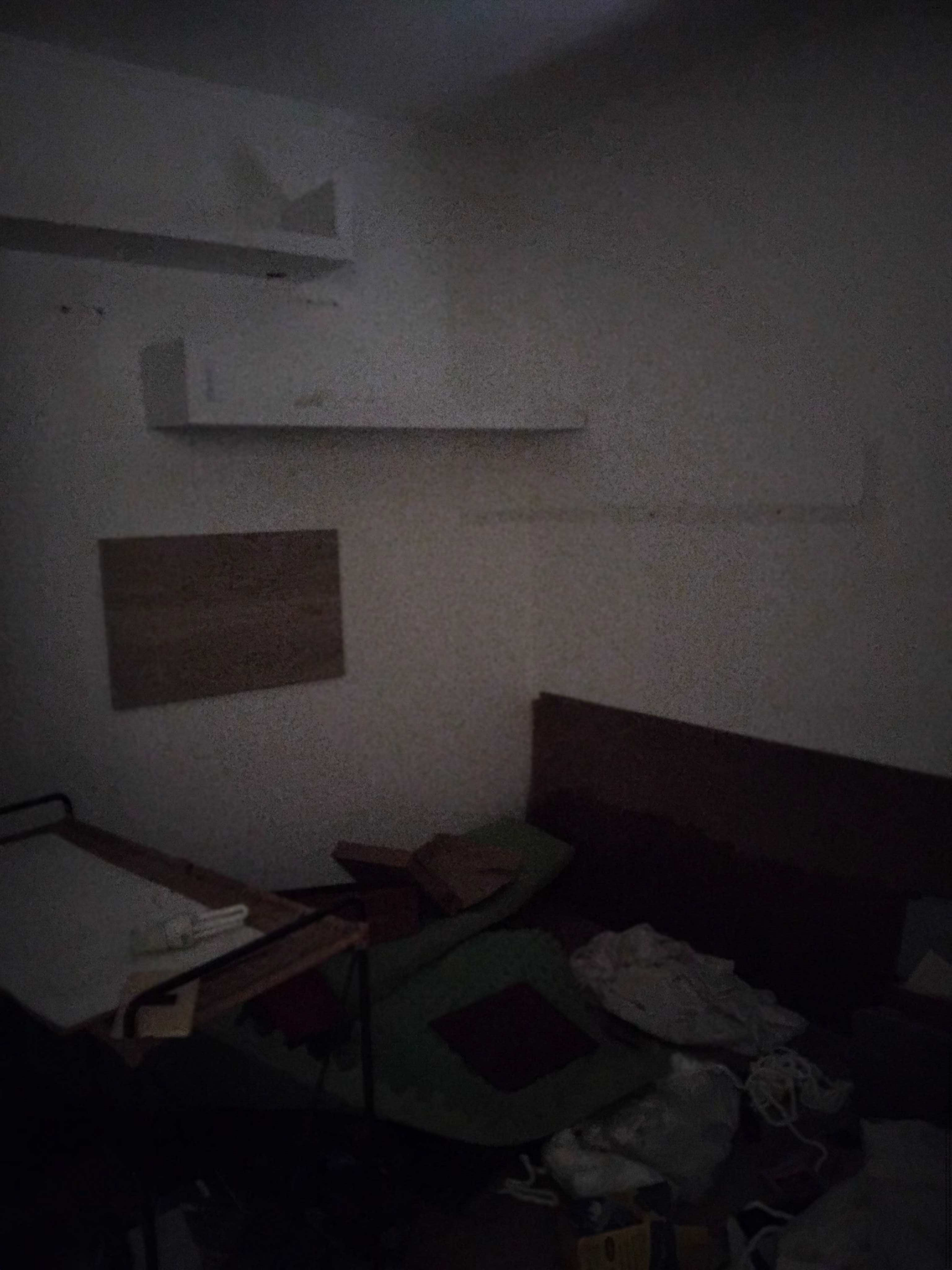




























































**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL III - JABAQUARA****3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES**

Rua Afonso Celso, nº 1.065, 1º Andar, Sala 104, Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3489-4079, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a3famjabaquara@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0003268-19.2024.8.26.0003**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos - Revisão**
Requerente: **Fernanda Mariko Tanabe Hilst Izar**
Executado: **José Renato Hilst Izar**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes quanto a certidão do oficial de justiça e demais documentos juntados às Fls. 842/892, para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias.

Nada Mais. São Paulo, 15 de abril de 2026. Eu, ____, Évane Veríssimo Dias Mello Viana, Escrevente Técnico Judiciário.